

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZARNOŻYŁY

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 957/2
w obrębie Czarnożyły**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianą), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. 252) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/147/26 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 957/2 w obrębie Czarnożyły, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarnożyły, przyjętego uchwałą Nr LXIV/330/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 czerwca 2023 roku, Rada Gminy Czarnożyły uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 957/2 w obrębie Czarnożyły, składający się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - w granicach obrębu Czarnożyły, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego załącznikiem Nr 2 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XXVI/147/26 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 957/2 w obrębie Czarnożyły.

§2.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
 - 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego terenu bądź obiektu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
 - 4) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej;
 - 5) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
 - 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci do 8 stopni;
 - 7) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na

- rysunku planu linii zabudowy;
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§3.

1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
2. W planie nie ustala się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z braku uwarunkowań;
 - 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 5) wymiary w metrach;
 - 6) przeznaczenie terenu;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§5.

W obszarze objętym uchwałą wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony następującym symbolem U – teren usług.

§6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy usługowej, w tym usługi publiczne, w ramach którego oprócz budynków usługowych dopuszcza się również realizację: budynków magazynowych, gospodarczych, garaży, wiat, a także budowli ochronnych oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, placów manewrowych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) stacji paliw, w tym autogazu,
 - c) usługi zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów.

§7. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, remontu lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie,
- 3) budynki usługowe i magazynowe, należy lokalizować jako: wolno stojące lub jako pomieszczenia dobudowane do budynków już istniejących; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 4) budynki gospodarcze, garaże należy lokalizować jako: wolno stojące, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 5) wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę;
- 6) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej, niż dla ich pokryć dachowych,
- 7) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) nie ustala się geometrii dachów wiat;
- 8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mogą być mniejsze niż 1500 m², przy czym ograniczenia powierzchni nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) dla wydzielienia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 6 metrów.
- 9) Przy realizacji zabudowy systemami fotowoltaicznymi naziemnych lub na dachach budynków nakazuje się stosowanie rozwiązań nie powodujących odbłyśków.

§8.

W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) **zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;**
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych, ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 4) teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej,
- 5) ustala się obowiązek zachowania minimalnych udziałów procentowych powierzchni biologicznie czynnej, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 7) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie paliw oraz technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do produkcji energii na własne potrzeby odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§9.

Zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków magazynowych i usługowych – 12 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków: gospodarczych, garaży oraz wiat – 10 m,

- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne i straży pożarnej,
 - d) dopuszcza się realizację w budynkach i budowlach kondygnacji podziemnych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy na nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,2,
 - c) ustala się obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - e) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jako urządzonych na poziomie terenu, w liczbie 2% ogólnej liczby miejsc wyznaczonych w ramach działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

§10.

W zakresie **zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**: nie ustala się.

§11.

W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** - nie ustala się.

§12.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu**:

- 1) wskazuje się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej mogących stanowić przeszkodę lotniczą w rozumieniu przepisów odrębnych, należy dokonać odpowiednich uzgodnień i zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, strefę ochronną o szerokości 12 m, która została wyznaczona w granicach planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym, o szerokości 6,0 m, tj. w jedną stronę od osi linii;
- 3) w strefie ochronnej zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, a także tworzenia hałd i nasypów oraz wprowadzania nasadzeń o wysokości przekraczającej 3 m, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii lub jej przebudowy w innym przebiegu, ograniczenia te przestają obowiązywać.

§13.

1. Ustala się **obsługę komunikacyjną** obszaru planu bezpośrednio z stanowiącej zewnętrzny układ komunikacyjny drogi gminnej.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z niewydzielonych w planie, wewnętrznych ciągów komunikacyjnych o szerokości minimalnej 6 m, powiązanych z drogami publicznymi.

§14.

1. W obszarze planu, dopuszcza się zachowanie istniejących sieci, urządzeń i obiektów **infrastruktury technicznej**, a także ich remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. W zakresie **zasad zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - 1) wodociąg gminny jako główne źródło wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
 - 2) realizację zaopatrzenia w wodę wodociągową w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

- 3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania na wodę dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu prawa wodnego.
3. W zakresie **gospodarki ściekowej** ustala się:
- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.
4. W zakresie **gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się obowiązek ich zagospodarowania w obrębie działki budowlanej poprzez infiltrację do ziemi, bądź w stawach chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzania nadmiaru do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i kablowej sieci niskiego i średniego napięcia;
 - 2) ustala się rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w formie kablowej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach budowlanych, w formie wewnętrznej bądź w formie słupowej;
 - 4) dla poprawy bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się pozyskiwanie jej ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanych gazociągów średniego ciśnienia układanych w liniach rozgraniczających dróg – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) do czasu zrealizowania sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§15.

Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

§16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czarnożyły.

§17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Czarnożyły ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Czarnożyły była potrzeba realizacji na działce objętej planem miejscowy obiektów ochotniczej straży pożarnej oraz realizacja budowli ochronnej.

W związku z powyższym Rada Gminy Czarnożyły w dniu 20 lutego 2026 r. podjęła uchwałę Nr XXVI/147/26 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 957/2 w obrębie Czarnożyły.

O fakcie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego jak też o uchwale w tej sprawie społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów – stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Zgodnie z art. 46 ust. 1 tej ustawy przeprowadzanie strategicznej oceny na środowisko wymaga tylko projekt planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponieważ niniejszy plan miejscowy nie przewiduje w terenie lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko a tym samym od opracowania prognozy oddziaływania na środowisko. Jest to zgodne z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej.

W toku trwania procedury planistycznej Wójt Gminy Czarnożyły, rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt miejscowego planu, którego integralną część jest rysunek planu. Projekt planu sporządzono mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły (Nr LXIV/330/23 Rady Gminy Czarnożyły z dnia 27 czerwca 2023 roku), które w granicach planu rozmieszcza następujące funkcje:

- UMN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne lub usługowej.

W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej – UMN studium ustala:

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na zasadach równorzędnych - do ustalenia w planach miejscowych

Dominującą funkcją terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i/lub zabudowa usługowa.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, w tym nieuciążliwe zakłady produkcyjne.

Funkcja podstawowa lub uzupełniająca - farmy fotowoltaiczne w terenach wskazanych na rysunku studium (zmiana z 2022/2023 r.).

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,5 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 0,7 na terenach o funkcji usługowej, usługowo-mieszkaniowej i wynikającej z zachowania istniejącej zabudowy,
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

w przypadku lokalizacji na terenie farm fotowoltaicznych:

- stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni terenu – nieprzekraczający 0,9,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – 5%,
- maksymalna wysokość paneli fotowoltaicznych – 6 m,
- maksymalna wysokość budynków funkcjonalnie związanych z farmą fotowoltaiczną – 15 m,

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być zmienione w ustaleniach miejscowych planów w dostosowaniu do potrzeb i zmieniających się technologii pozyskiwania energii.

1. Budownictwo jednorodzinne – budownictwo jednorodzinne lokalizowane w terenach zabudowy UMN może być realizowane, jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, na działkach o powierzchni min. 1000 m². Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe.

2. Budownictwo usługowe - zlokalizowane w terenach zabudowy UMN, to obiekty nieuciążliwe o funkcji handlowej, usługowej, gastronomicznej, agroturystycznej, rzemieślniczej, usług kultury, oświaty i zdrowia itp, nie mogą to być inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska. Będą to obiekty samodzielne lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego. Wysokość zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej nie powinna przekraczać 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe.

Projekt planu przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu2026.r., wyraziła swoją opinię. Następnie projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z wprowadzonymi korektami poddany został konsultacjom społecznym zgodnie z art. 8h i 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas trwania konsultacji społecznych: projekt dokumentu był dostępny na stronie BIP, uwagi do dokumentu można było zgłaszać w terminie od.....roku do.....roku, zaś w dniu.....roku.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony

środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy terenu, gdzie taka zabudowa się już znajduje, zapewniona jest obsługa terenów bezpośrednio z istniejących dróg (leżących poza obszarem planu), zaprojektowane tereny mają możliwość podłączenia zabudowy do istniejących sieci infrastruktury technicznej;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej, jak też gminnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie dotyczy;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych zgodnie z art. 8h i 8i ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538):

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożeniu tych dokumentów zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Czarnożyły,

b) umożliwienie składania wniosków do planu, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w tym drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie procesu konsultacji społecznych, w ramach których umożliwiono składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu istnieje sieć wodociągu gminnego, który zapewnia zaopatrzenie w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych – wzdłuż nich;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących drogami przebiegającymi przez gminę Czarnożyły;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: poza obszarem planu tereny przeznaczone dla dróg publicznych posiadają parametry, które umożliwiają realizację zarówno ciągów pieszych jak też ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie terenów istniejącej zabudowy.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego
projektowania**

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przyjętej Uchwałą Nr XX/108/25 z dnia 7 października 2025 roku Rady Gminy Czarnożyły w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarnożyły oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Czarnożyły.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Projekt planu miejscowego, z uwagi na jego ustalenia, nie będzie skutkował koniecznością poniesienia wydatków z budżetu gminy bezpośrednio związanymi z jego uchwaleniem.

Realizacja planu jest związana z wydatkami z budżetu gminy, związanymi z budową nowej strażnicy oraz budowli ochronnej. Budowle ochronne są objęte rządowym programem dofinansowania dla gmin.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Gminy Czarnożyły podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych Gminy.

Wobec spełnienia wymagań formalnych, w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie niniejszej zmiany planu i tym samym zakończenia procedury formalno – prawnej w tym zakresie.